

PENATAAN FASADE RUMAH SUSUN DENGAN MEMPERTIMBANGKAN KEBUTUHAN AKAN RUANG PRIVAT

Frysa Wiriantari¹, Ni Putu Suda Nurjani²

¹Program Studi Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Dwijendra
Jl. Kamboja No 17, Denpasar, Bali 80233
Email: maheswarimolek@gmail.com

²Program Studi Teknik Industri, Fakultas Teknik, Universitas Mahendradatta
Jl. Ken Arok No.12, Peguyangan, Denpasar, Bali 80115
Email: suda.nurjani@gmail.com

Abstrak - Peningkatan jumlah penduduk yang cukup signifikan di Indonesia menuntut adanya ketersediaan hunian sebagai kebutuhan pokok dari masyarakat. Terbatasnya luas lahan khususnya di Pulau Bali mengakibatkan harga lahan menjadi sangat tinggi. Pembangunan rumah susun sebagai salah satu upaya dari pemerintah maupun swasta dianggap sebagai salah satu cara untuk mengatasi permasalahan tersebut. Namun sayangnya keberadaan rumah susun yang disatu sisi mampu mengatasi masalah perumahan, namun disisi lain menimbulkan masalah baru yaitu munculnya kesan kumuh. Kesan kumuh muncul sebagai akibat tidak tertampungnya wadah untuk melaksanakan aktivitas dasar warga penghuni rumah susun. Salah satu aktivitas tersebut adalah kegiatan menjemur pakaian. Pada penelitian kali ini Rumah Susun Asrama Polisi Kreneng dan Sesean dijadikan sebagai objek penelitian. Dengan mengkaitkan permasalahan dengan beberapa teori mengenai rumah susun, tulisan ini diharapkan mampu memberikan alternative pemecahan dari masalah yang ada. Dengan terpenuhinya kebutuhan rumah tinggal masyarakat dan tetap mampu menjaga fasade bangunan, diharapkan kesan rumah susun yang kumuh dan kotor dapat diatasi. Penggunaan material sekitar akan mampu menunjukkan kesan tropis dan menambah estetika bangunan.

Kata kunci: rumah susun, fasade, kumuh, material.

Abstract - A significant increase in population in Indonesia demands the availability of housing as a basic necessity of the community. The limited land area, especially in Bali, has resulted in very high land prices. Flats as one of the efforts of the government and the private sector are considered as one way to overcome these problems. But unfortunately, the existence of flats which on the one hand overcomes the housing problem, on the other hand, raises a new problem, namely the slum impression of flats caused by flats fail to accommodate the basic activities of residents of flats. One such activity is the activity of laundry. In this study, the Kreneng and Sesean Police Dormitory Flats were used as research objects. By linking the problem with several theories regarding flats, this article is expected to be able to provide an alternative solution to existing problems. With the fulfilment of the housing needs of the community and still being able to maintain the facade of the building, it is expected that the impression of dirty and slum flats can be overcome. The use of surrounding materials will be able to show a tropical impression and add values to the aesthetics of the building.

Keywords: flats, facades, slums, material.

PENDAHULUAN

Posisi Indonesia sebagai negara yang terletak di antara dua samudra besar (Benua Australia dan Benua Asia) serta dua samudra (Samudra Hindia dan Samudra Pasifik) berdampak pada berhembusnya angin laut yang banyak membawa uap air ke

Indonesia. Posisi ini mengakibatkan Indonesia memiliki iklim tropis dan memiliki dua musim yaitu musim kemarau dan musim penghujan. Ciri ciri negara dengan iklim tropis yaitu : a) curah hujan yang cukup tinggi, b) terdapat hujan tropis yang luas, c) sinar matahari sepanjang tahun dan d) kelembaban udara yang tinggi.

Sebagai negara tropis, kegiatan menjemur pakaian merupakan aktivitas sederhana sehari-hari yang harus dipikirkan dalam perencanaan suatu hunian. Karena pada kenyataannya wadah untuk melaksanakan kegiatan sederhana namun vital ini tidak selalu terakomodasi dalam bangunan hunian, sehingga pada akhirnya dipergunakan tempat-tempat seperti pagar, balkon hingga di pinggir jalan depan rumah untuk mewadahi aktivitas ini. Efek yang ditimbulkan tentulah tidak sederhana, selain dari hilangnya kualitas visual pada fasade bangunan, juga akan berdampak pada timbulnya kesan semrawut dan kumuh, belum lagi jika dikaitkan dengan nilai “leteh” dan tidak “leteh” pada budaya masyarakat khususnya masyarakat Bali. Fasade atau lebih sering disebut selubung bangunan atau wajah bangunan merupakan media untuk menciptakan kesan pertama dan terdepan bagi sebuah karya arsitektur, Fasade merupakan media fisik yang pertama kali dilihat oleh pengamat atau publik dari bangunan. Oleh karena itu dari Fasade tersebut akan banyak menimbulkan berbagai persepsi terhadap bangunan yang diamati. Fasade merupakan elemen estetis dari sebuah bangunan yang sekaligus juga sebagai identitas karya arsitektur yang dijadikan sebagai point of interest dan dapat merepresentasikan karakteristik estetika Fasade serta keunikan gaya arsitektur.

Fasade (facade) secara etimologis mempunyai akar kata yang panjang. Facade berasal dari bahasa Perancis, yaitu *façade* yang diambil dari bahasa Italia *facciata* atau *faccia*. *Faccia* diambil dari bahasa Latin, yaitu *facies*. Dalam perkembangannya berubah menjadi *face* (bahasa Inggris) yang berarti wajah. Dalam bidang arsitektur *facade* berarti sebuah wajah bangunan atau bagian muka atau depan suatu bangunan. Fasade bangunan yang baik akan memberikan citra positif pada ruang kota, sebaliknya fasade bangunan yang buruk akan berperan dalam memperburuk wajah kota.

Pertumbuhan penduduk yang tinggi dan tidak sebanding dengan luas lahan di area perkotaan mengakibatkan semakin meningkatnya kebutuhan lahan untuk hunian. Harga tanah yang semakin tinggi kian menjadi tak terjangkau bagi sebagian masyarakat, terutama masyarakat ekonomi bawah.

Permasalahan tersebut menimbulkan berkembangnya slum area di perkotaan. Meskipun ada upaya dari pemerintah PUPR

terkait dengan peremajaan kota untuk mengatasi masalah slum area, sampai saat ini slum area masih dianggap sebagai salah satu permasalahan terbesar di kota besar termasuk Denpasar. Rendahnya kualitas lingkungan baik secara visual maupun fisik memberikan efek domino terhadap berbagai permasalahan baru seperti kesehatan dan tingkat kriminalitas. Selain itu slum area identik dengan kesan kotor, semrawut, dan tidak teratur sehingga keberadaannya akan memperburuk wajah kota (Budiharjo, 1994).

Upaya lain yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengatasi adanya slum area adalah pengadaan rumah susun untuk golongan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dan pembangunan rumah susun dalam rangka peremajaan kota agar menjadi lingkungan yang sehat, serta mendorong pembangunan permukiman yang berkepadatan tinggi. Bagi sebuah kota, rumah susun dapat menjadi suatu alternatif dalam peremajaan lingkungan yang dapat memberi dampak positif terhadap visual kawasan (Yosohusodo, 1991).

Sejalan dengan waktu muncullah permasalahan baru terkait keberadaan rumah susun. Mulai dari masalah visual hingga masalah sosial. Rumah susun sering kali terlihat kurang terawat, kumuh, dan kotor. Kondisi seperti itu diperburuk dengan adanya jemuran penghuni yang menghiasi fasade bangunan. Rumah susun yang semula dibangun untuk mengatasi kekumuhan justru turut berperan serta menciptakan kekumuhan di kawasanya sendiri.

Melalui studi kasus pada Rumah Susun Asrama Polisi Kreneng dan Arama Polisi Sesetan, tulisan ini akan mengkaji fasade bangunan secara visual khususnya terkait dengan kebatasan ruang dengan kegiatan atau aktifitas penguninya dan selanjutnya dilakukan studi literatur pada obyek arsitektural dengan permasalahan serupa untuk mencari strategi yang tepat untuk mengatasi permasalahan tersebut

TINJAUAN RUMAH SUSUN SEDERHANA DAN PERMASALAHANNYA DI INDONESIA

Rumah susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan tempat hunian. Dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan

Rumah Susun Sederhana Sewa, Pasal 1 Angka 1, menyatakan bahwa :

“Rumah Susun Sederhana Sewa, yang selanjutnya disebut rusunawa, adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian”.

Dalam Pasal 1 Angka 2, menyatakan bahwa :

“Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa, yang selanjutnya disebut sarusunawa, adalah unit hunian pada rusunawa yang dapat digunakan secara perorangan berdasarkan ketentuan persewaan dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum”.

Rumah Susun Sederhana Sewa ini merupakan program pemerintah untuk menunjang kebutuhan perumahan dan memberikan akomodasi bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak memiliki penghasilan dan pekerjaan tetap, dan dapat dihuni dan sewa secara harian maupun bulanan.

Dapat juga dikatakan bahwa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) adalah merupakan rumah susun sederhana yang disewakan kepada masyarakat perkotaan yang tidak mampu untuk membeli rumah atau yang ingin tinggal untuk sementara waktu misalnya para mahasiswa, pekerja temporer dan lain lainnya.

Beberapa hal yang menjadi ketentuan spesifikasi teknis bangunan rusunawa adalah sebagai berikut :

1. Bangunan vertikal berlantai 5 (lima), sebuah bangunan vertikal masih diijinkan tanpa elevator.
2. Satuan bangunan yang disebut twin blok yang memuat 48 unit sarusun setiap bloknya atau 96 unit sarusun. Setiap twin block ditambah 3 (tiga) unit hunian yang diletakkan di ground floor bagi warga penderita cacat.
3. Prasarana dan sarana dalam bangunan, lingkungan dan atau kawasan disediakan sesuai dengan persyaratan

yang mempertimbangkan jumlah pemakai dan intensitas pemakainya.

4. Dilaksanakan melalui desain prototype yang dikembangkan dan masih memungkinkan adanya sentuhan arsitektur lokal dan adaptasi kondisi lokal lainnya yang tidak banyak berpengaruh terhadap garis kebijakan yang ditetapkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum.
5. Luasan unit satuan rusun adalah 24 m² dilengkapi dengan pantry dan kamar mandi dan WC.
6. Persyaratan bangunan termasuk penyediaan instalasi–instalasi dalam bangunan dipenuhi sesuai peraturan yang ada.
7. Menggunakan sistem precast sesuai dengan persyaratan–persyaratan yang ditetapkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum.

Pembangunan rumah susun diharapkan dapat menyelesaikan beberapa permasalahan diantaranya :

1. penyediaan rumah,
2. efisiensi penyediaan prasarana kota,
3. efisiensi biaya ketersediaan lahan,
4. efisiensi pengelolaan lingkungan
5. efisiensi biaya operasional oleh pemerintah.

Menurut Undang-Undang No. 16 tahun 1985 tentang rumah susun, dapat disimpulkan bahwa tujuan pembangunan rumah susun di Indonesia adalah rumah susun diperuntukkan bagi masyarakat menengah kebawah, artinya bahwa harganya harus disesuaikan dengan kemampuan mereka. Sehingga meski dibangun dengan budget yang rendah, rumah susun harus dapat memenuhi kebutuhan ruang bagi aktivitas yang nyaman penghuninya.

Rumah susun sebagai salah satu strategi penataan permukiman kumuh perkotaan membawa beberapa implikasi positif antara lain:

1. Membantu mengatasi permasalahan permukiman kumuh perkotaan dengan penerapan urban renewal atau peremajaan kota.
2. Sebagai bentuk keberpihakan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang belum atau tidak mampu menghuni rumah milik.

3. Menjamin kepastian dan keamanan tinggal (*secure tenure*) terutama bagi komunitas yang semula menghuni lingkungan dan atau kawasan ilegal.
4. Penggunaan lahan yang efisien akan berdampak pada pelestarian lingkungan karena memperluas daerah resapan air dan Ruang Terbuka Hijau (RTH), serta memberikan ruang/lahan untuk fungsi-fungsi sosial yang bermanfaat bagi kehidupan dan kesejahteraan komunitas yang tinggal dilingkungan tersebut.
5. Teknik pembangunan fisik rusunawa telah dikembangkan (diantaranya dengan sistem prototype dan sistem terkini) yang mempercepat proses konstruksi yang dapat diandalkan dalam efisiensi waktu, pengatasan permasalahan runtuh dan tahan gempa.
6. Bentuk bangunan vertikal menekankan pada efisiensi pemanfaatan lahan.
7. Konsentrasi hunian yang terpusat menciptakan efisiensi dalam investasi dan pemeliharaan infrastruktur perkotaan.
8. Radius pencapaian yang relatif dekat dengan pusat kota akan mengurangi pemborosan biaya hidup keluarga dan penghematan energi berkaitan dengan transportasi. (Kementrian PUPR, 2016)

Pada umumnya, rumah susun yang dibangun dengan keterbatasan terutama dari segi ekonomi meletakkan prioritas utamanya pada penyediaan unit hunian dengan luasan minimal yang dianggap cukup untuk memwadah aktivitas sehari-hari. Hingga kualitas visual fasade dianggap sebagai efek samping yang didapat dari prinsip ekonomi diatas dan sering kali diabaikan. Dan akan semakin diperparah setelah beberapa tahun masa penghunian. Fassade akan terlihat semakin jorok dan kumuh. Kurangnya perawatan dan pemikiran keberlangsungan dari keberadaan rumah susun baik dari pemerintah selaku penyedia dan penghuni selaku pengguna juga perlu di pikirkan saat pembangunan rumah susun tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Desain fasade rumah susun asrama secara umum terbilang sederhana dengan balkon terbuka yang di batasi dengan pembatas terbuat dari beton. Fungsi balkon sebagai sirkulasi utama ruang hunian

sangat diperlukan. Mengingat bentuk kedua rumah susun ini adalah *double loaded corridor*, maka dapat dipastikan sirkulasi udara utama terletak pada bukaan balkon, sehingga keberadaan balkon terbuka tersebut sangat membantu terkondisinya suhu udara yang nyaman pada unit hunian (Mascai, 1980).

Masalah kemudian terjadi setelah masa penghunian, dimana salah satu kebutuhan warga yang bersifat privat tidak terpenuhi yaitu area untuk menjemur pakaian. Akhirnya pengguna memanfaatkan ruang ruang yang tersisa yang dianggap mampu membuat pakaian kering dengan lebih cepat. Tempat tempat sisa yang paling umum dipakai adalah area di luar jendela yang berinteraksi langsung dengan ruang luar. Penghuni tidak lagi menghiraukan fasade bangunan hunian mereka. Sehingga fasade bangunan yang terlihat adalah jemuran yang menutupi fasade bangunan sesungguhnya.



Gambar 1.
Kondisi Rumah Susun Di Indonesia saat ini

Studi Kasus : Rumah Susun Asrama Polisi Kreneng dan Sesetan

Maksud dan tujuan pembangunan rumah susun di kalangan TNI/ POLRI adalah untuk memenuhi kebutuhan tentang perumahan dinas anggota TNI/ POLRI, juga

meningkatkan kesejahteraan anggota TNI/ POLRI khususnya ditingkat Bintara secara selektif, sekaligus dalam rangka mendukung tugas-tugas operasional yang memerlukan kecepatan gerak dan keutuhan satuan.

Khususnya di kawasan perkotaan, kebutuhan fasilitas maupun pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) merupakan salah satu penyelesaian atau alternatif untuk pemenuhan kebutuhan rumah tinggal yang bermartabat, nyaman, aman dan sehat bagi anggota TNI/ POLRI. Ditinjau dari kedinasan dan efisiensi waktu, kecepatan anggota TNI/ POLRI dari rumah/tempat tinggal rusunawa menuju tempat bertugas akan berdampak positif terhadap pelayanan TNI/ POLRI kepada masyarakat yang membutuhkan bantuan dan pelayanan secara cepat, hal ini selaras dengan kebijakan dan strategi POLRI untuk peningkatan kecepatan dan kehadiran anggota POLRI dalam pemberian bantuan kepada masyarakat.

Dengan program Pemerintah, POLRI telah didukung dengan sejumlah fasilitas rumah dinas/asrama POLRI yang telah dimanfaatkan oleh anggota POLRI/PNS beserta keluarganya. Tetapi jika ditinjau dari jumlah tempat hunian, kondisi rumah dinas, sistem pengelolaan dan pengaturan penghuniannya masih belum dapat mendukung secara optimal dalam pelaksanaan tugas dan kesejahteraan anggota POLRI/PNS. Masih ada beberapa anggota POLRI/PNS yang mengontrak/menyewa rumah karena menunggu giliran untuk mendapatkan fasilitas rumah dinas/asrama/ rusunawa. Untuk memenuhi kebutuhan pembangunan rumah dinas POLRI dan sekaligus untuk meningkatkan kesejahteraan anggota POLRI khususnya di tingkat Bintara dan Tamtama beserta keluarganya diselenggarakan secara selektif, sekaligus dalam rangka mendukung tugas-tugas operasional yang memerlukan kecepatan gerak dan keutuhan satuan.

Rumah susun asrama polisi Kreneng merupakan salah satu rumah susun pertama yang ada di kota Denpasar. Rumah susun ini diperuntukkan bagi pegawai kepolisian yang berada di wilayah kerja Denpasar. Bangunan rusun ini berbentuk dasar segi delapan dengan bukaan jendela yang mendominasi fasade bangunannya. Untuk penerangan selain mengambil dari bukaan yang ada di sekeliling bangunan juga mengambil cahaya dari atas (roof top).



Gambar 2. Fasade Rumah Susun Asrama Polisi Kreneng
Sumber : Dokumentasi Pribadi

Unit satu bangunan terdiri dari empat lantai dengan lantai satu difungsikan sebagai parkir. Sedangkan lantai bangunan mulai dari lantai 2 sampai dengan 4 dipergunakan sebagai hunian dengan jumlah unit hunian sebanyak 8 KK per lantai.



Gambar 3. Fasade Rumah Susun Asrama Polisi Sesetan
Sumber : Dokumentasi Pribadi

Unit bangunan utama terdiri dari 2-3 tipe unit dalam suatu rumah susun yakni unit dengan ukuran ruangan 21 m², 28 m², 36 m² dan 45 m². Pada tiap unit rusun, terdapat 5-6 bagian ruang (tergantung

tipenya), yaitu: Kamar Tidur (jumlah kamar tidur tiap unit tergantung tipe), ruang tamu, ruang tengah/ruang keluarga, dapur, kamar mandi, teras depan/balkon dan teras belakang.

Pada rumah susun Asrama Polisi Sesetan, desain fasade Rumah Susun Arama Polisi Sesetan cukup sederhana dengan balkon terbuka yang hanya ditutup dengan teralis besi. Keberadaan balkon terbuka pada tiap unit hunian dibutuhkan sebagai sirkulasi udara. Bentuk rumah susun ini adalah tipe *double loaded corridor* dimana sirkulasi udara utama didapat dari satu sisi saja yaitu sisi luar bangunan, sehingga adanya balkon terbuka dan bukaan pada luar bangunan akan sangat membantu kondisinya suhu udara yang nyaman pada unit hunian (Mascai, 1980).

Analisis Permasalahan Pada Ruman Susun Asrama Polisi Kreneng dan Sesetan.

Secara umum permasalahan yang muncul dari fasade bangunan adalah tidak disediakan tempat atau area untuk menjemur pakaian bagi penghuni. Mengingat menjemur pakaian adalah salah satu kebutuhan vital bagi masyarakat, terutama bagi mereka yang tinggal di lantai atas. Meskipun di area lantai 1 terdapat area untuk menjemur, mereka memilih untuk tidak menjemur di bawah mengingat aksesibilitas, dan juga mengingat factor keamanan dan khawatir pakaiannya tertukar dengan penghuni lainnya.

Mengingat pada rumah susun asrama polisi Kreneng bangunan memiliki bentuk dasar segi delapan dan memiliki balkon pada sisi luar bangunan, dipilihlah balkon tersebut sebagai area menjemur oleh sebagian besar penghuni. Area ini dipilih karena kedekatan dengan ruangan atau area masing-masing hunian dan juga karena area ini berhubungan langsung dengan sinar matahari mesti disisi lain akan langsung terkena air jika hujan turun.

Kasus serupa juga di temui di rumah susun arama polisi Sesetan, bentuk dari rumah susun Sesetan ini adalah *double loaded corridor* sehingga adanya balkon terbuka di setiap unit hunian sangat membantu lancarnya sirkulasi udara di dalam bangunan. Keberadaan aliran udara yang masuk dari balkon membantu terciptanya suhu udara optimal dalam unit hunian.

Pada rusun Asrama Polisi keberadaan balkon terbuka dianggap sebagai lokasi paling strategis bagi

masyarakat untuk menjemur pakaian. Jemuran penghuni yang nampak dari luar akan mengakibatkan kesan fasade semakin terlihat kumuh. Namun demikian, mengingat aliran udara di dalam ruangan juga merupakan factor vital yang sangat masih perlu diperhatikan, maka alternative menutup balkon bukanlah solusi yang baik. Disamping itu perlu juga difikirkan mengenai biaya perawatan dan murah dalam upaya untuk menutup kesan kumuh namun tanpa mengabaikan kegiatan penghuni rusun tersebut.

Fasade bangunan harus mampu menunjukkan fungsi dari bangunan dan menunjukkan oreinetasi dari bangunan tersebut. Fasade sebagai selubung bangunan juga berfungsi untuk menjaga dan melindungi elemen elemen interior yang berada di dalam bangunan (gedung) dari cuaca dan iklim sekitarnya seperti hujan, panas, angin dan sebagainya. Fasade mampu melindungi dan memberikan ruang aktivitas yang menjamin privasi dari penghuni dalam melakukan kegiatan kegiatan sehari hari, memberikan privasi pada aktivitas yang terjadi di ruang interior (Kesik, 2014).

Keterbatasan luas ruang pada rumah susun khususnya di Indonesia, mengakibatkan penataan ruangan ruang di dalam rumah susun secara efektif dan efisien sangat mutlak diperlukan. Pembatasan luasan ruang ini mengakibatkan kurang tidak adanya perhatian terhadap ruang ruang atau area area yang diperlukan untuk kegiatan atau aktivitas dasar dan khas seperti mencuci dan menjemur pakaian. Ketidak tersediaan ruang tersebut, pada akhirnya akan memaksa penghuni untuk mencari alternative-alternatif sendiri untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Namun sayangnya alternative yang dipilih tidak mempertimbangkan sisi negativenya, salah satu contohnya adalah penggunaan balkon dan sisi luar bangunan sebagai tempat menjemur pakaian. Kebiasaan masyarakat Indonesia untuk mencuci pakaian secara manual di dibandingkan dengan mesin cuci berdampak lebih banyaknya diperlukan area untuk kegiatan pengeringan. Di beberapa desain rumah susun di Indonesia, kebutuhan tersebut tidak difasilitasi dengan baik, atau kalaupun disediakan lokasinya dipandang kurang privat, atau terlalu jauh. Sehingga masyarakat pengguna bangunan memanfaatkan apa yang ada yakni balkon,

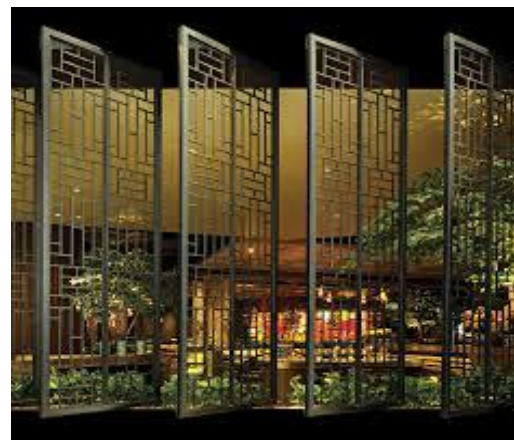
tanpa memikirkan dampak ikutan yang mungkin timbul dari perilaku tersebut. Beberapa alternative yang dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan fasade bangunan yang “buruk” akibat kebiasaan masyarakat menjemur pakaian adalah :

1. Dengan menggunakan elemen penutup yang bersifat permanen namun tetap bisa memberikan sirkulasi udara ke dalam bangunan. Meskipun mampu memberikan celah untuk aliran udara, kesan private pada hunian masih sangat didapat. Penggunaan tirai dan kisi kisi sangat cocok untuk dipergunakan pada alternative jenis ini. Selain baik untuk menangkap cahaya, terbentunya shading (bayang-bayang) yang jatuh pada bagian dalam ruangan akan memberikan kesan interior yang lebih baik. Untuk pemilihan material bisa dipilih material yang tahan terhadap cuaca panas dan dingin namun tetap memperhatikan teknis dan biaya dalam perawatannya.



Gambar 4. Penggunaan screen pada balkon bangunan

2. Dengan menggunakan elemen yang bisa dibuka dan ditutup. Pada dasarnya system ini hampir mirip dengan yang dipasang permanen, hanya saja penggunaan pada elemen ini bisa disesuaikan dengan kebutuhan dalam penggunaannya. Sehingga dapat dibuka maupun ditutup. Hal ini menjamin fleksibilitas penggunaan atau fungsi ruang dibalik tabir tersebut. Dengan desain yang mampu memberikan kebutuhan cahaya alami pada dalam ruangan namun juga tetap bisa memberikan privasi kepada penggunanya.



Gambar 5. Penggunaan screen pada balkon bangunan

Analisis Solusi Terhadap Permasalahan Rumah Susun

Dari beberapa studi yang dilakukan pada obyek dengan permasalahan sejenis, diusulkan bahwa solusi terbaik untuk permasalahan diatas adalah dengan menambahkan movable screen / facade yang berkisi-kisi pada balkon hunian, karena sifatnya yang movable maka kisi-kisi ini dapat dibuka dan ditutup sesuai dengan kebutuhan penggunaannya. Kegiatan menjemur pakaian dapat dengan mudah dilaksanakan di areal balkon karena sudah tertutupi secara visual oleh tirai tersebut. Disisi lain aliran udara dapat tetap masuk kedalam unit hunian melalui lubang lubang pada tirai. Keberadaan screen juga berfungsi untuk memberikan privasi lebih pada aktifitas penghuni sehingga tidak terlihat dari luar. Untuk menunjukkan kesan asri dan tropis maka dapat ditambahkan dengan menggunakan elemen vegetasi di sekitar screen, dapat dipilih vegetasi jenis

tanaman rambat yang berbunga seperti *bougenville*.



Gambar 6. Penggunaan screen pada balkon bangunan

Material yang dapat dipergunakan adalah material yang terdapat di sekitar lokasi rumah susun, salah satu yang bisa dipakai adalah material dari bambo dan kayu. Selain karena material tersebut cukup mudah didapat, penggunaan bahan tersebut mampu mengakomodir kesan arsitektur tropis sesuai dengan lokasi rumah susun berada, perawatan dan pemeliharaan yang mudah murah juga menjadi salah satu alternatif dipilihnya material ini. Material kayu dan bambo cukup mudah diolah dan dibentuk sesuai dengan keinginan dan selera pengguna. Untuk memperkuat material dari terpaan cuaca seperti panas dan hujan perlu di lapisi dengan coating.

Kesimpulan

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu jawaban logis terhadap masalah pemenuhan kebutuhan papan masyarakat menengah bawah di tengah keterbatasan lahan kota, masalah degradasi kualitas lingkungan, transportasi publik, kemacetan lalu lintas, lingkungan hidup yang sehat dan mengurangi kesenjangan sosial ekonomi. Besar harapan rakyat memperoleh rumah hunian yang

lumayan pantas di pusat kota. Terbatasnya luas lahan bagi rumah susun mengakibatkan terbatasnya ruang ruang yang mampu mewadahi aktifitas penghuni. Menjemur pakaian misalnya, menjemur pakaian merupakan salah satu aktifitas sederhana namun vital dalam kegiatan sehari hari. Di tengah kebiasaan masyarakat Indonesia yang lebih memilih untuk mencuci pakaian secara manual dibanding dengan mesin, berefek ruang jemur mutlak untuk disediakan. Balkon atau teras merupakan pilihan pavorit penghuni untuk melaksanakan kegiatan tersebut. Dampaknya adalah menurunnya kualitas visual dari bangunan rumah susun, sehingga menimbulkan permasalahan baru yaitu kesan kotor dan kumuh.

Pemasangan elemen penutup berupa tirai atau screen baik secara permanen maupun moveable dapat dijadikan alternatif dalam pemecahan masalah ini. Selain mampu menutup kesan kotor akibat jemuran penghuni, aliran udara melalui kisi-kisi dapat ke dalam ruangan melalui kisi-kisi screen dapat tetap di dapat. Penggunaan material yang ada di sekitar lingkungan rumah susun dapat dipilih sebagai material screen. Bambo dan kayu adalah salah satu alternatif yang dapat di jadikan acuan. Selain dari kemudahan dalam perolehan, bambo dan kayu cukup mudah dibentuk sesuai dengan selera pengguna. Selain itu bambo dan kayu sangat mampu menunjukkan kesan arsitektur tropis pada hunian.

DAFTAR PUSTAKA

- Kesik, T.J. (2014). Building Enclosure Design Principles and Strategies . Whole Building Design Guide. A Program of the National Institute of Building Sciences. Online di: <https://www.wbdg.org/resources/buildingenclosure>
- Optimalisasi Kualitas Visual pada Rumah Susun di Indonesia D 080 | Prosiding Temu Ilmiah IPLBI 2016
- Mascai, J. (1980). Housing . John Willey and Sons
- Mateo, J.L. (2014). Edificio de viviendas en Barcelona / Josep Lluís Mateo. ArchDaily.
- Undang-Undang No. 16 tahun 1985 tentang rumah susun Yosohusodo, S. (1991). Rumah Untuk Seluruh Rakyat . Jakarta: INNKOPPOL